

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 Gebiet „Alte Reitbahn/ Adolfstraße nördlicher Teil“

Bau- und Planungsausschuss
-öffentlicher Teil-



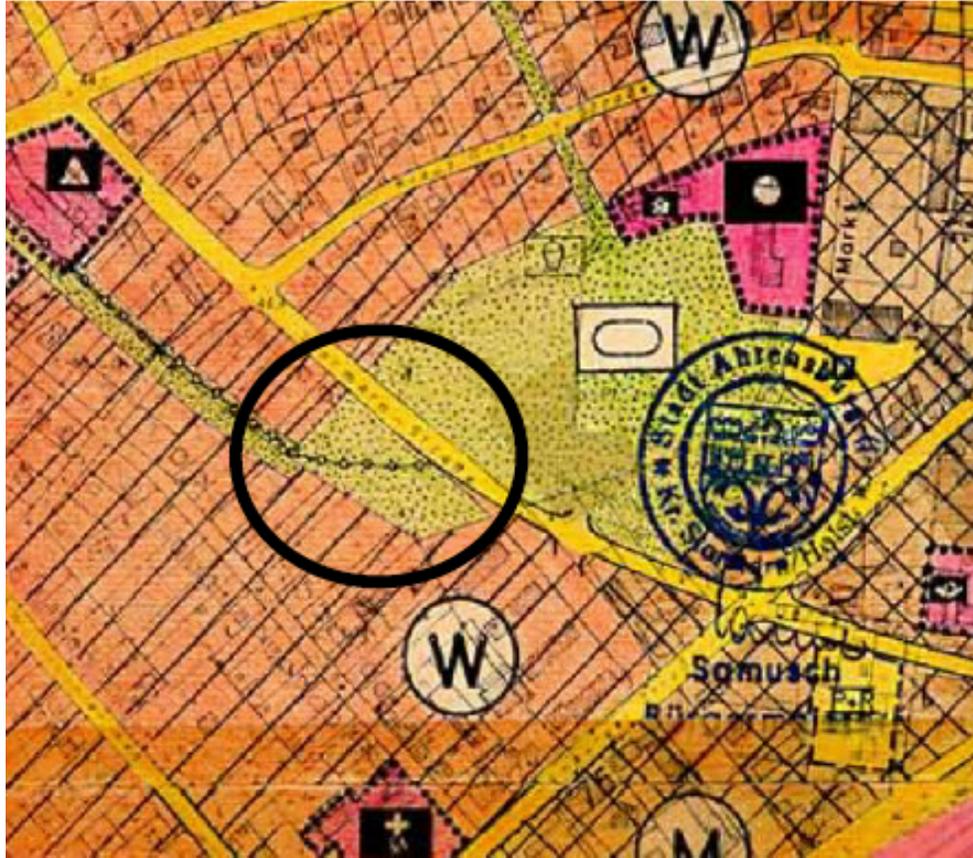
Geltungsbereich – Bebauungsplan Nr. 99



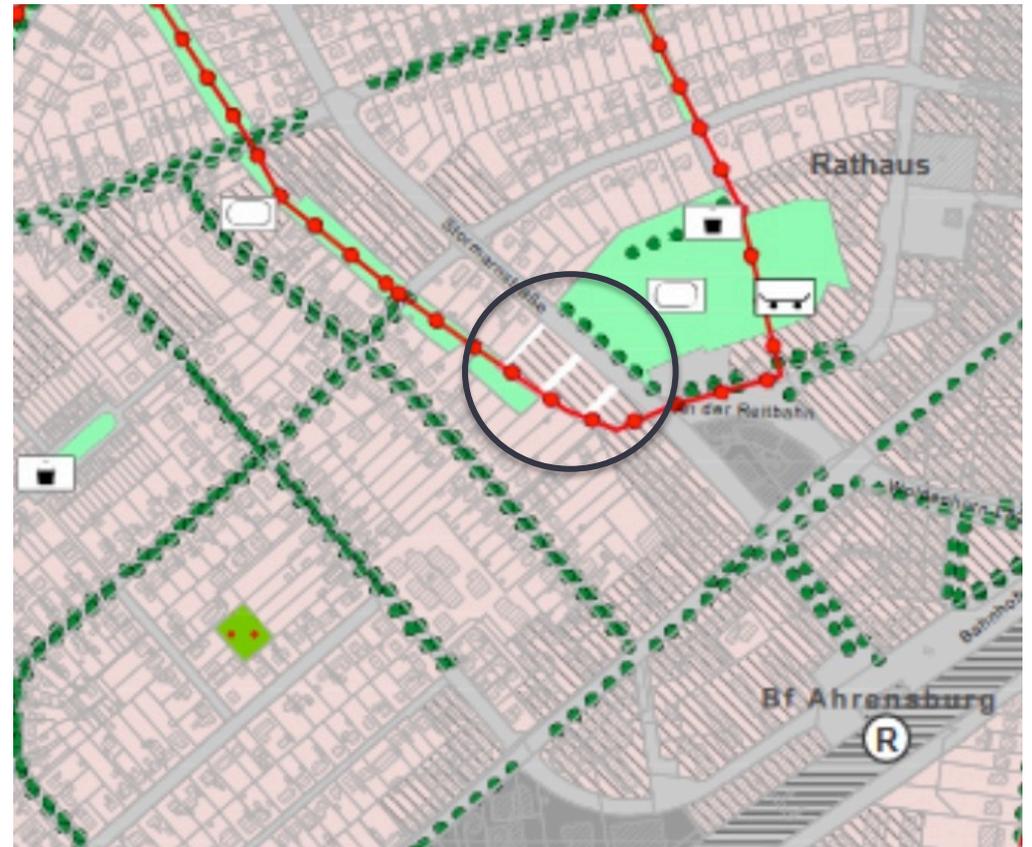
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99
Gebiet „Alte Reitbahn/ Adolfstraße nördlicher Teil“



Bestehendes Planrecht

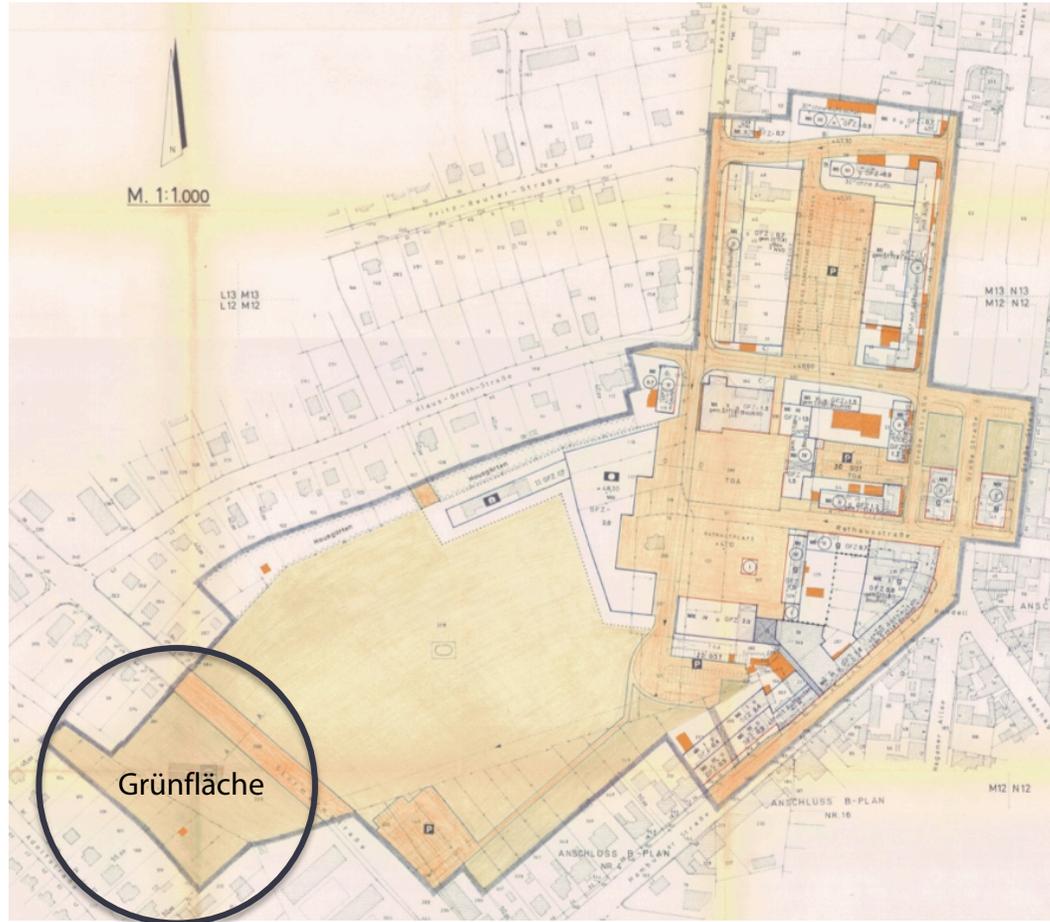


FNP



Landschaftsplan

Bestehendes Planrecht

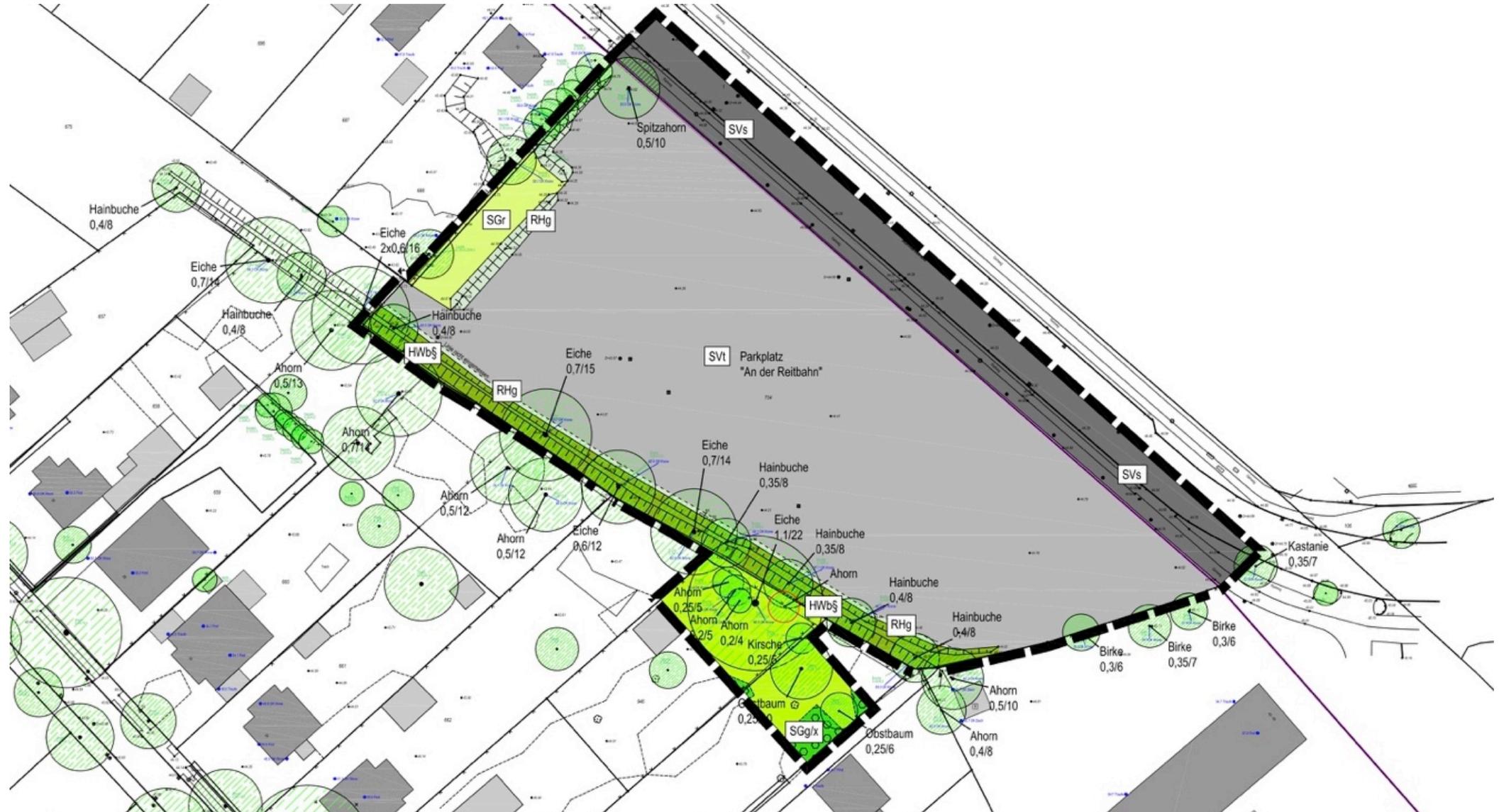


B-Plan Nr. 11



B-Plan Nr. 98

Abgrenzung Geltungsbereich und Bestand



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99
Gebiet „Alte Reitbahn/ Adolfstraße nördlicher Teil“



Bestandsaufnahme

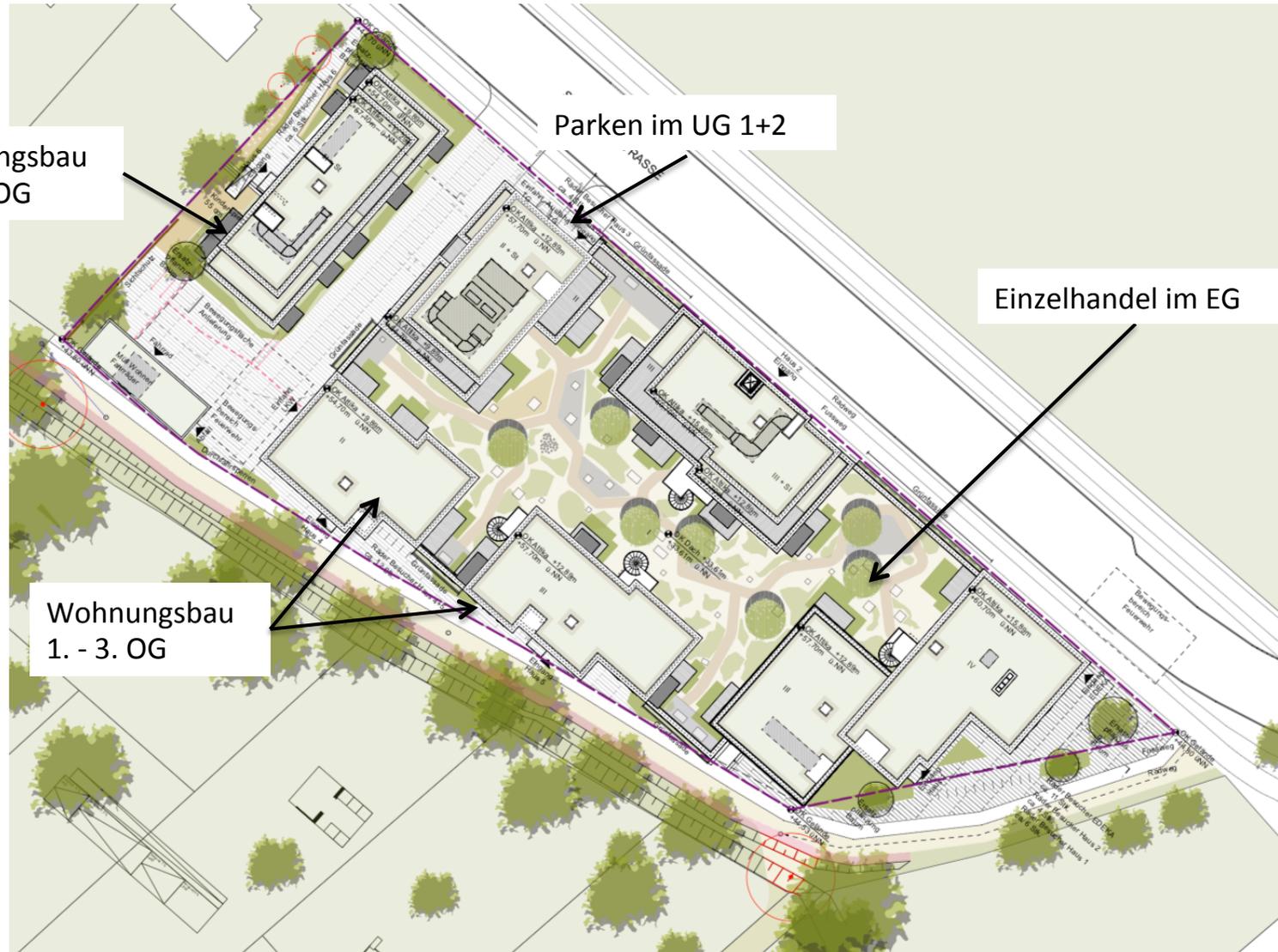
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99
Gebiet „Alte Reitbahn/ Adolfstraße nördlicher Teil“



Ziele der Planung

- Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit ergänzendem, innenstadtnahem Wohnungsbau
- Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Grünzug „Reesenbüttler Graben“ und der Stormarnstraße parallel zum vorhandenen Knick
- Sicherung und Erhalt des vorhandenen Knicks (Ausnahme: Durchbruch für die Anbindung eines geplanten Fuß- und Radwegs in Richtung Adolfstraße)
- Hochwertige, abwechslungsreiche Architektur
- Ruhender Verkehr ausschließlich in der Tiefgarage
- Umfangreiche Begrünung der Gebäude und Freianlagen:
 - Intensive Begrünung und Bepflanzung des Sockelgeschosses
 - Extensive Dachbegrünung der obersten Dächer
 - Abschnittsweise Fassadenbegrünung
 - Begrünung und Bepflanzung der Außenanlagen

Entwurf LH Architekten - Lageplan



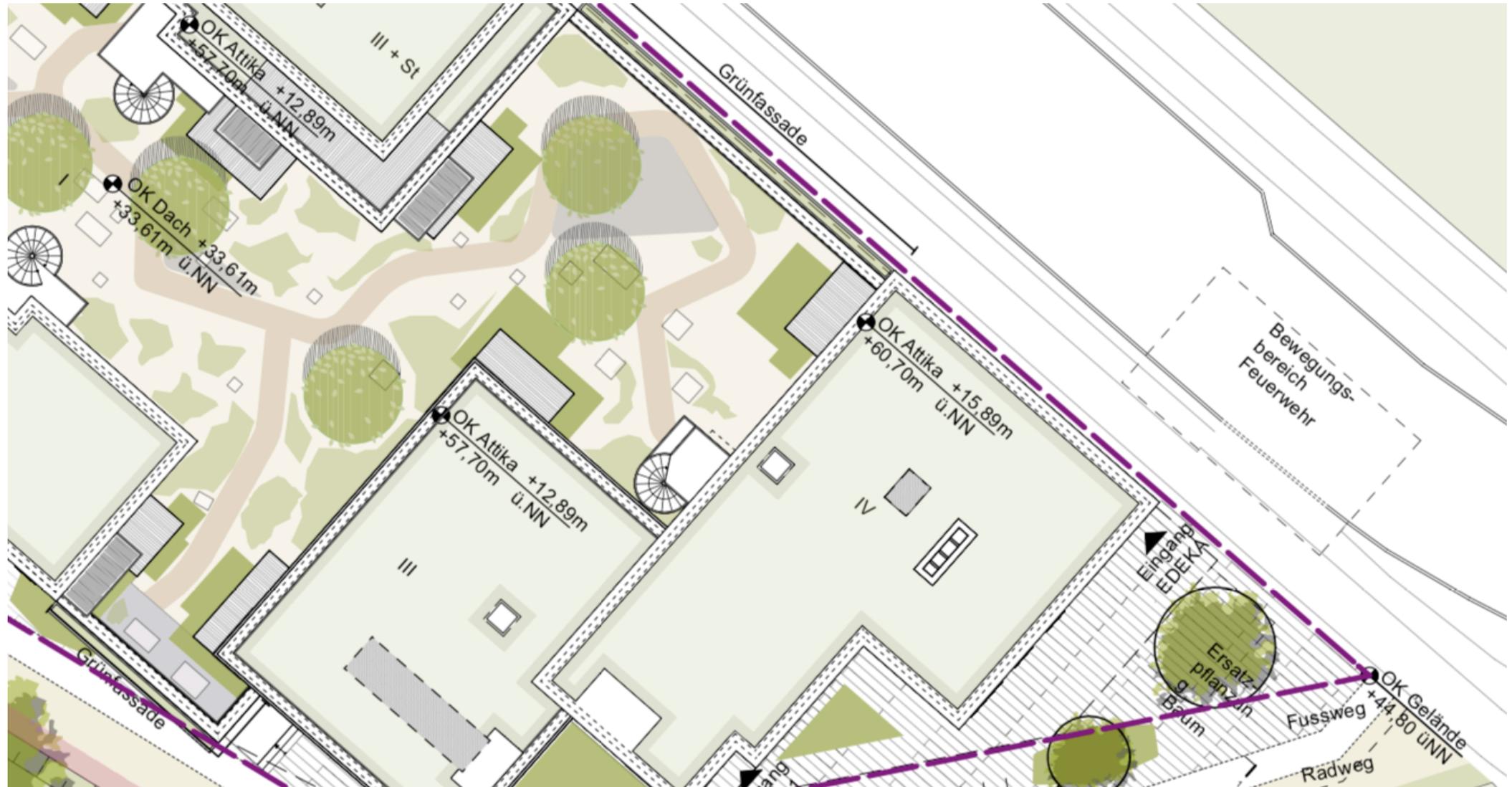
52 Wohneinheiten, davon
- 39 Wohneinheiten frei finanziert
- 13 Wohneinheiten gefördert

2.400 m² Einzelhandelsverkaufsfläche

196 Kfz-Stellplätze, davon
- 149 öffentlich zugängliche
Stellplätze (davon 118 für Edeka)
- 47 Stellplätze Wohnen

121 Fahrradstellplätze
- im UG oder im Fahrradhäuschen
- Bügel für Besucher vor den
Eingängen

Entwurf LH Architekten – Lageplan Ausschnitt



Entwurf Freianlagen Horeis + Blatt Partnerschaft mbB

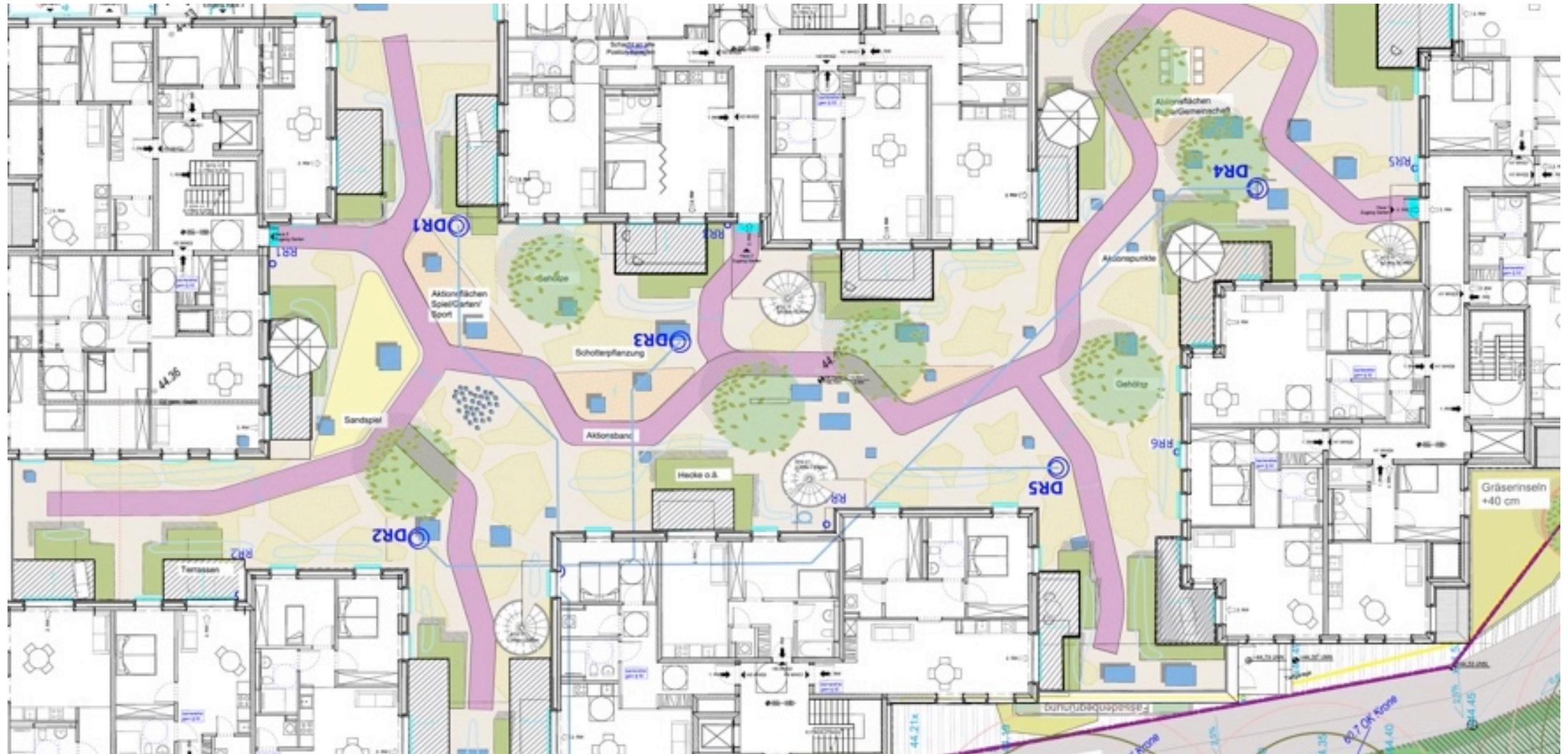
STORMARNSTRASSE



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99
Gebiet „Alte Reitbahn/ Adolfstraße nördlicher Teil“



Entwurf Freianlagen Horeis + Blatt Partnerschaft mbB - Ausschnitt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99
Gebiet „Alte Reitbahn/ Adolfstraße nördlicher Teil“



Entwurf LH Architekten – Ansichten



Ansicht Nord-Ost Blumenstraße



Ansicht Süd-West Kirch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99
Gebiet „Alte Reitbahn/ Adolfstraße nördlicher Teil“



Entwurf LH Architekten – Ansichten



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99
Gebiet „Alte Reitbahn/ Adolfstraße nördlicher Teil“



Planzeichnung Bebauungsplan – Entwurf Nr. 99



- Sondergebiet „Wohnen/Einzelhandel/Dienstleistungen“
 - GRZ 0,8 (GRZ II: 1,0)
 - Gebäudehöhen ca. 7 – 16 m
- Stellplätze in Tiefgarage bzw. Garagengeschoss
- Festsetzungen zum baulichen Schallschutz
- Intensive und extensive Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Öffentliche Grünfläche / Wanderweg
- Erhalt des Knicks und von Einzelbäumen
- Regelungen zu Werbeanlagen

Gutachten

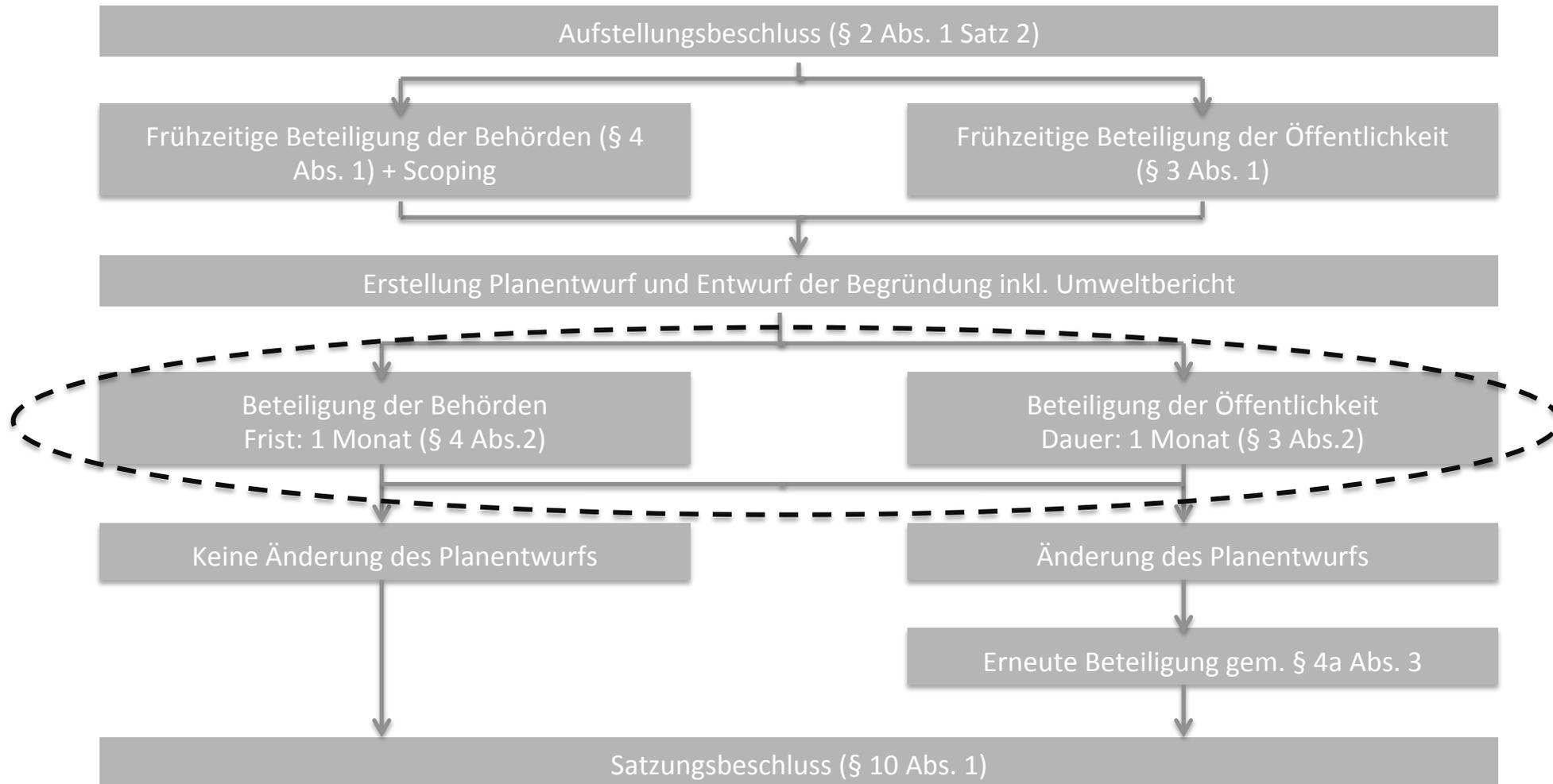
- Einzelhandelsgutachten
- Verkehrsgutachten
- Schalltechnische Untersuchung
- Biotop- und Nutzungstypenkartierung
- Artenschutzfachliche Potenzialanalyse
- Umweltbericht / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- Baugrunderkundung und Schadstoffuntersuchung

Geplante externe Ausgleichsmaßnahmen

- Ausgleichsflächenkomplex westlich Dänenteich (Ortslage Am Hagen)
- Knickneuanlage / Knickenlückenschließung
- ca. 1.000 qm Gehölzentwicklung durch gelenkte Sukzession



Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

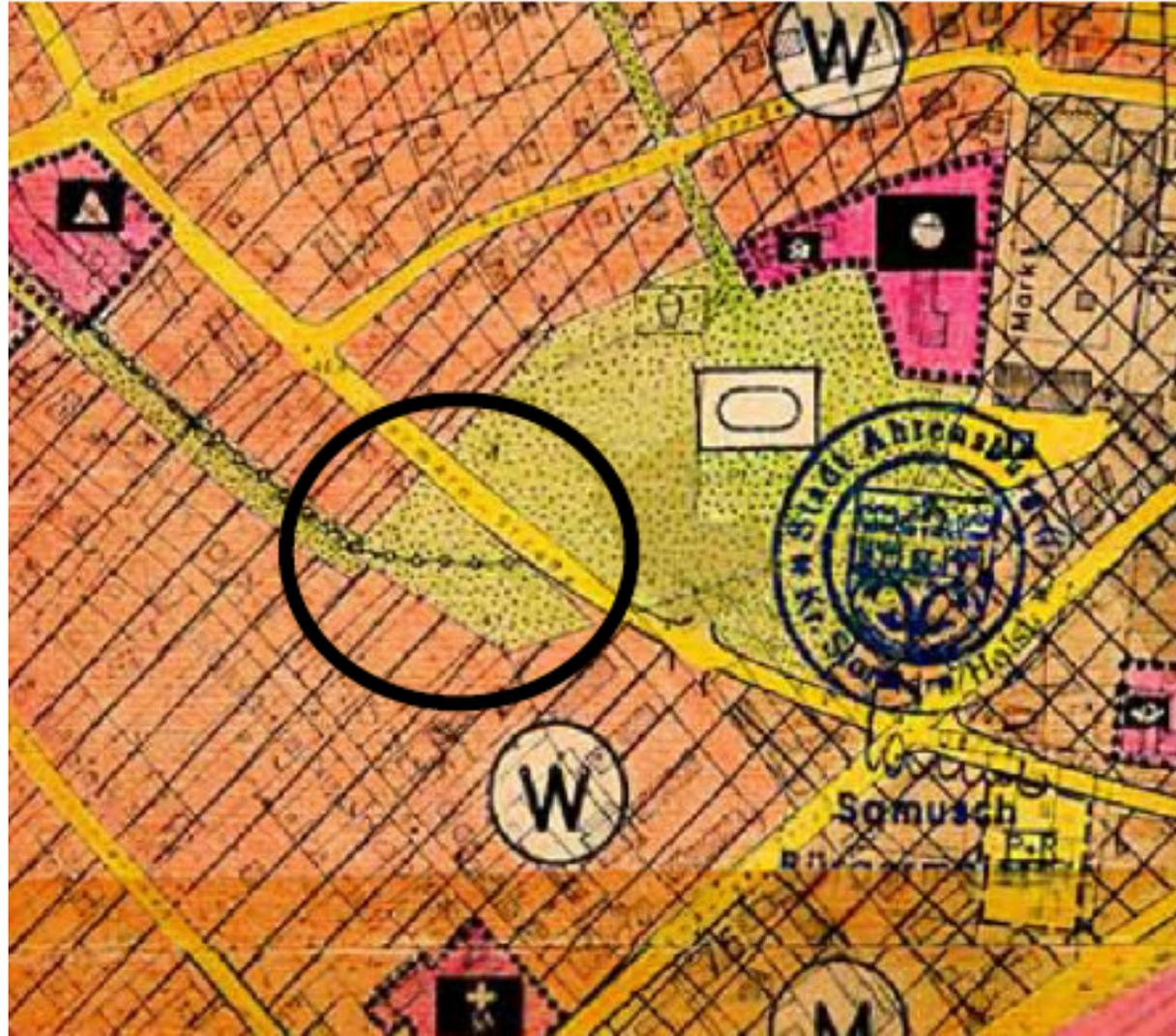


51. FNP-Änderung „Alte Reitbahn“

Bau- und Planungsausschuss
-öffentlicher Teil-



Bestehendes Planrecht - Flächennutzungsplan



51. Änderung des Flächennutzungsplanes
Für den Bereich „Alte Reitbahn“



51. Änderung des Flächennutzungsplanes - Entwurf

- Sonderbaufläche
„Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“
- Öffentliche Grünfläche / Parkanlage / Wanderweg



Bebauungsplan Nr. 100A

Gebiet „Bahnhofstraße 17“

Bau- und Planungsausschuss
-öffentlicher Teil-



Geltungsbereich – Bebauungsplan Nr. 100A



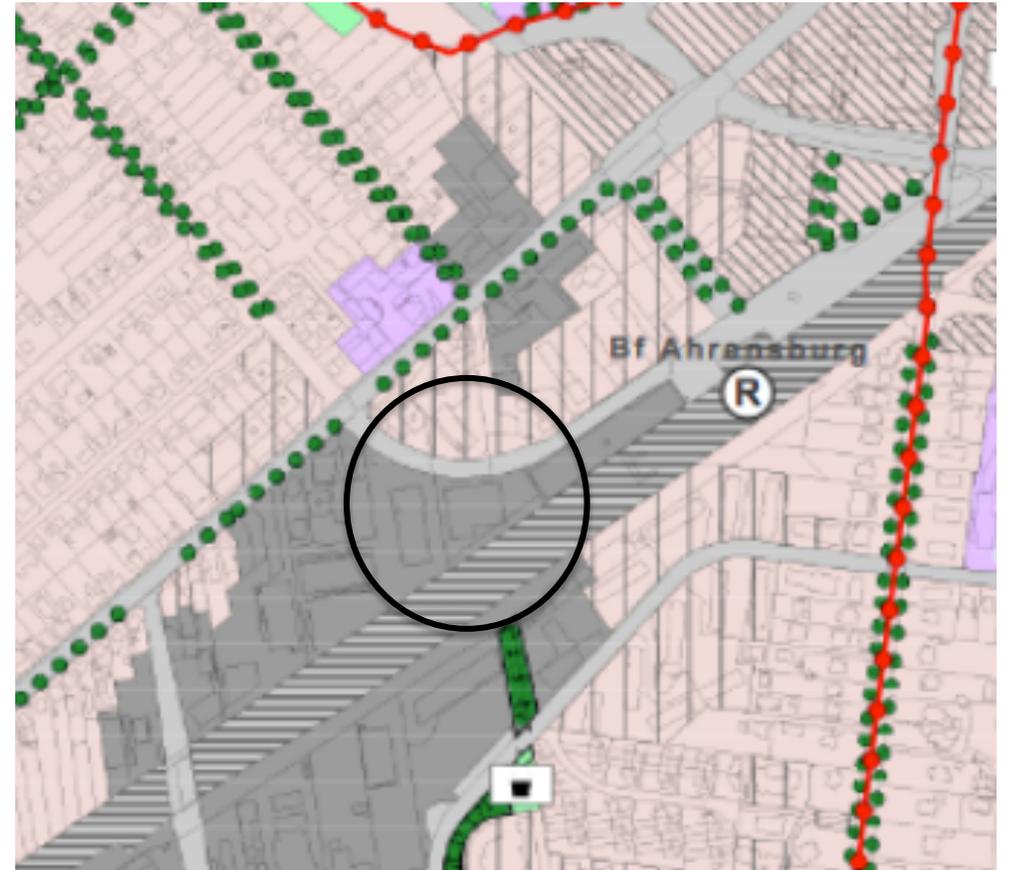
Bebauungsplan Nr. 100A
Gebiet „Bahnhofstraße 17“



Bestehendes Planrecht



FNP



Landschaftsplan (Entwurf 2016)

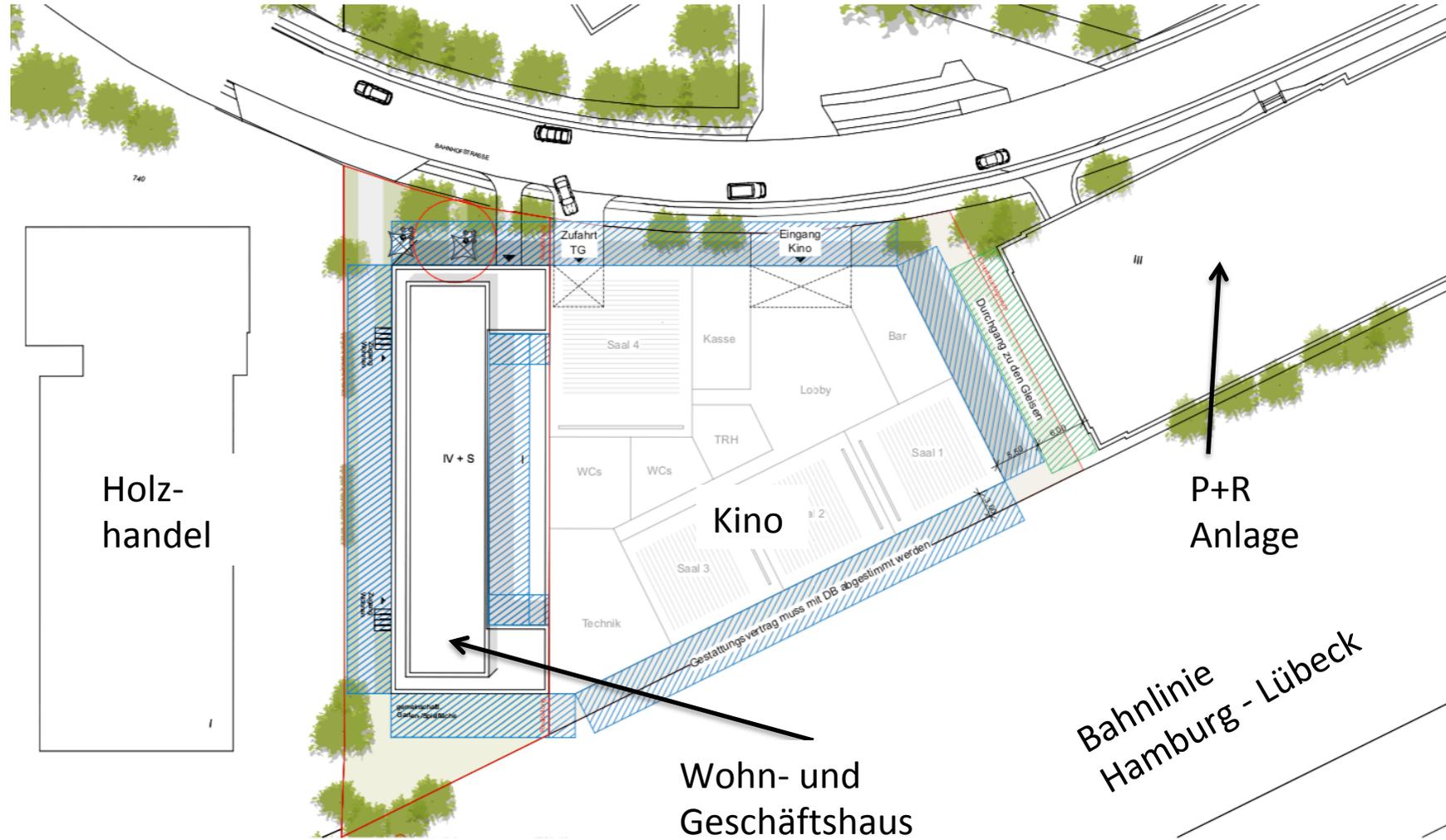
Geltungsbereich – Bebauungsplan Nr. 100A



Ziele der Planung

- Verlegung des bestehenden EDEKA-Marktes an den Standort Alte Reitbahn
- Planungsrecht für die Errichtung eines Kinos (6 Säle, ca. 620 Plätze)
- Planungsrecht für ergänzenden, bahnhofs- und innenstadtnahen Wohnungsbau, Gewerbe im Erdgeschoss

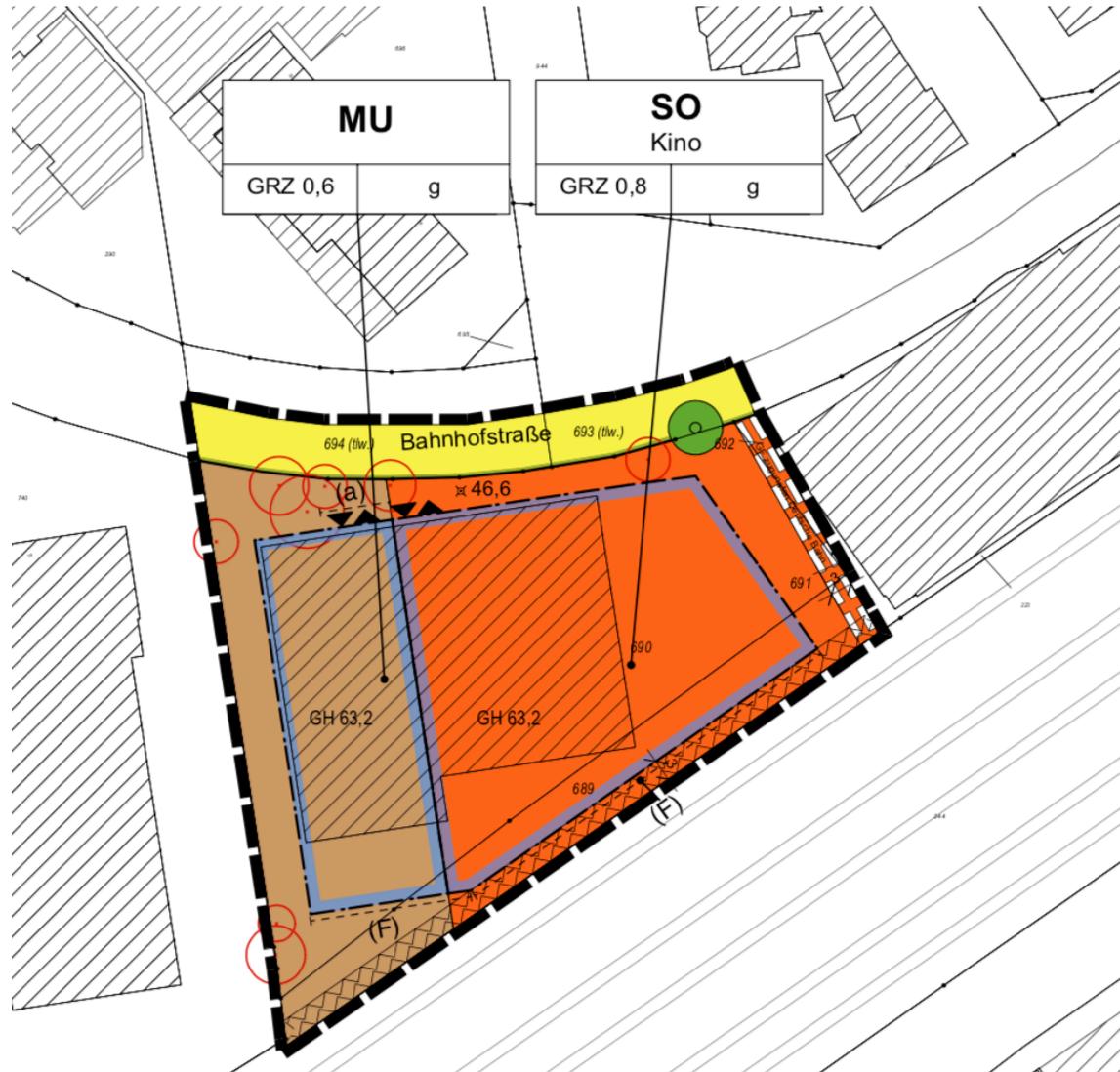
Entwurf LH Architekten / HKP - Lageplan



Entwurf HKP Architekten / LH Architekten – Ansicht Bahnhofstraße



Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 100A - Entwurf



- Sondergebiet „Kino“
 - GRZ 0,8 (GRZ II 0,9) / Gebäudehöhe ca. 17 m
- Urbanes Gebiet (Wohnen und Gewerbe)
 - GRZ 0,6 (GRZ II 0,8) / Gebäudehöhe ca. 17 m
 - Ausschluss Wohnen im EG
- Freihaltebereich / Zugangsrecht zugunsten DB AG
- Stellplätze in Tiefgarage bzw. Garagengeschoss
- Festsetzungen zum baulichen Schallschutz
- Festsetzungen zum Schutz vor Erschütterungen
- Extensive Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Regelungen zu Werbeanlagen

Gutachten

- Einzelhandelsgutachten
- Verkehrsgutachten
- Schalltechnische Untersuchung
- Untersuchung zu Erschütterungen und sekundärem Luftschall
- Artenschutzfachliche Potenzialanalyse

Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

